SYKT. MUZWINA DEVELOPMENT SDN. BHD.

lwn.

ABBAS & NGAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 24-246-90]
13 OGOS 1990

PROFESYEN UNDANG-UNDANG: *Peguam menahan bayaran terakhir 5% dari harga jualan - Sama ada peguam dikehendaki mematuhi arahan dari pembeli.*

Plaintif mendakwa bahawa defendan telah dilantik sebagai peguam mereka bagi projek perumahan mereka di Taman Cahaya, Bercham. Plaintif mengatakan bahawa defendan telah menahan pembayaran 5% dari harga jualan melebihi masa yang ditetapkan dalam perjanjian jualbeli. Plaintif mengatakan bahawa rumah-rumah berkenaan telah siap dibina dalam masa yang ditetapkan. Oleh itu mereka memohon perintah Mahkamah supaya plaintif menyerahkan wang tersebut kepada mereka.

Defendan menafikan bahawa mereka adalah peguam bagi pihak plaintif. Mereka mengatakan bahawa sebenarnya mereka peguam bagi pihak pembeli-pembeli dan pihak bank yang memberi pinjaman.

Isu yang perlu diputuskan oleh Mahkamah adalah samada defendan dikehendaki mematuhi arahan dalam surat-surat pembeli atau peguam-peguam mereka yang meminta defendan menahan pembayaran wang tersebut di mana tidak ada satu perintah Mahkamah menghalangnya berbuat demikian.

Diputuskan:

[1] Samada defendan bertindak bagi pihak pemaju (plaintif) atau pembeli, tidaklah bermakna mereka boleh menyimpan wang 5% itu lebih lama dari tempoh masa yang dihadkan dalam perjanjian jualbeli mengenai pembeli-pembeli yang tidak membuat apa-apa tuntutan di Mahkamah terhadap pemaju kerana lewat menyempurnakan kerja pembinaan.

[2] Surat-surat yang ditulis oleh pembeli atau peguam mereka tidak mengikat defendan melainkan defendan setuju dengan isi kandungannya; akan tetapi, jika surat-surat tersebut adalah dalam bentuk tuntutan yang diikuti pula dengan tuntutan sebenarnya dalam Mahkamah, defendan bolehlah dalam keadaan demikian memegang wang berkenaan sehinggalah tuntutan semua pihak diselesaikan.

[Perintah sewajarnya.]

Kes-kes yang dirujuk:

Hoo See Sen & Anor. v. Public Bank Berhad [1988] SCR 134; [1988] 1 CLJ (Rep) 125
Kandasamy @ Parthasarthy a/l Sreenivasagam v. Syarikat Muzwina Development Sdn. Bhd. [1990] 1 MLJ 15
S.E.A. Housing Corporation Sdn. Bhd. v. Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 31; [1982] CLJ (Rep) 305
Loh Wai Lian v. S.E.A. Housing Corporation Sdn. Bhd. [1987] 2 MLJ 1

Bagi pihak plaintif - Leonard Anselm Gomes; T/n. L.A. Gomes & Co.
Bagi pihak defendan - W.J. Concisom & Chen Cheong Heng; T/n. Concisom & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Malek H:

Melalui saman permulaan yang telah difailkan pada 21 Mac 1990, plaintif telah memohon kepada Mahkamah untuk memutuskan tentang tiga soalan yang telah dikemukakan. Soalan-soalan tersebut ialah:

(a) samada plaintif berhak menerima baki harga jualbeli yang patut dibayar kepada mereka tetapi sekarang ditahan oleh defendan sungguhpun tempoh penahanan telah berlalu?

(b) patutkah defendan iaitu peguam plaintif mengambil arahan dari pembeli-pembeli yang bukan pelanggan defendan? dan

(c) patutkah defendan diikat oleh surat-surat yang ditulis oleh pembeli atau peguam masing-masing dalam keadaan di mana tiada perintah Mahkamah telah dikeluarkan untuk menahan defendan membayar kepada plaintif?

Selain dari tiga soalan tersebut, plaintif juga telah meminta perintah bahawa defendan diperintahkan membayar wang yang patut dibayar kepada plaintif seelok sahaja kes ini diselesaikan dan juga membayar kos.

Mengikut afidavit pengarah plaintif, defendan telah dilantik sebagai peguam mereka untuk sekim perumahan Taman Cahaya, Bercham. Tempoh penahanan 5 peratus dari wang jualbeli telah disimpan oleh defendan lebih dari tempoh yang dipersetujui dalam surat perjanjian. Sebagai contoh, satu surat perjanjian (TKH1) telah dilampirkan bertarikh 31 Januari 1985. Klausa 18 memberi plaintif dua tahun untuk menyediakan rumah dan mereka telahpun patuh dengan syarat tersebut. Walau bagaimanapun, peguam plaintif iaitu defendan berhak menyimpan 2.5 peratus iaitu RM1,000 sehingga enam bulan selepas tarikh milikan kosong dan RM1,000 lagi sehingga dua belas bulan selepas tarikh milikan kosong. Oleh kerana wang tersebut telah disimpan lebih dari dua tahun selepas tarikh-tarikh yang ditentukan, plaintif sekarang meminta Mahkamah membuat perintah supaya ianya diberi kepada plaintif. Nama-nama tiga puluh lapan pembeli telah disenaraikan dengan jumlah-jumlah yang disimpan. Hampir semua jumlahnya RM2,000, ada yang kurang dari RM2,000 dan satu RM9,800.

Defendan telah menafikan bahawa mereka peguam plaintif dan menyarankan bahawa mereka adalah peguam pembeli dan bank-bank yang meminjam. Lagipun rumah-rumah telah tidak siap mengikut tempoh yang ditetapkan. Dua lagi peguam juga telah hadir untuk sepuluh dari pembeli-pembeli yang disenaraikan iaitu di butiran 7, 8, 11, 14, 26, 29, 31, 35, 37 dan 89 oleh kerana mereka telah memfail tindakan guaman di Mahkamah Majistret untuk gantirugi kerana lewat menerima milikan kosong tetapi oleh kerana peguam plaintif telah memotong nama-nama mereka dari senarai kerana tuntutan tersebut, Mahkamah telah memotong nama mereka dari senarai pembeli-pembeli yang terlibat.

Ini juga bermakna bahawa pembeli-pembeli yang masih di dalam senarai tidak ada membuat apa-apa tuntutan gantirugi di Mahkamah terhadap plaintif. Oleh itu prinsip yang telah dikemukakan dalam kes *S.E.A. Housing Corporation Sdn. Bhd. v. Lee Poh Choo* [1982] CLJ (Rep) 305 tidak terpakai. Dalam kes tersebut, Mahkamah berpendapat pembeli berhak menyimpan bayaran yang patut dibayar kepada pemaju oleh kerana beliau telah membuat tuntutan terhadap pemaju atas transaksi yang sama. Petikan yang relevan berbunyi:

the respondent in this case did not breach the agreement when she withheld payment of the amount demanded by the appellant. The respondent's cross-claim and the appellant's claim arose out of the same transaction and are closely connected with each other. The respondent's cross-claim was so closely connected with the appellant's demand that it would be manifestly unjust to allow the appellant to enforce payment without taking into account the respondent's cross-claim.

Dalam keadaan demikian, sungguhpun fakta defendan adalah peguam plaintif dipertikaikan, Mahkamah berpendapat bahawa sama ada defendan bertindak untuk pemaju atau pembeli tidaklah bermakna mereka boleh menyimpan wang 5 peratus lebih dari tempoh masa yang dihadkan dalam surat perjanjian mengenai pembeli-pembeli di dalam senarai yang tidak membuat apa-apa tuntutan di Mahkamah sehingga ketika ini.

Oleh itu, Mahkamah telah memutuskan bahawa soalan-soalan yang telah dikemukakan hendaklah dijawabkan seperti berikut:

(a) ya, jika tidak ada tuntutan-tuntutan dibuat di Mahkamah;

(b) jika defendan bukanlah peguam pembeli, tentu sekali defendan tidak akan mengikut arahan pembeli - oleh itu soalan ini tidak tepat untuk Mahkamah membuat keputusan kerana ia tidak sepatutnya berbangkit; dan

(c) surat-surat yang ditulis oleh pembeli atau peguam tidak sepatutnya mengikat defendan melainkan defendan setuju dengan isi kandungannya tapi jika surat-surat tersebut dalam bentuk tuntutan diikuti dengan tuntutan sebenarnya dalam Mahkamah, defendan bolehlah dalam keadaan demikian memegang wang berkenaan sehingga tuntutan semua pihak diselesaikan.

Perlu diingat bahawa soalan-soalan telah dijawab mengikut bentuk soalan sahaja. Mengenai permohonan (d), Mahkamah berpendapat bahawa defendan sepatutnya membayar kepada plaintif wang yang melebihi 5 peratus, dan juga membayar wang berjumlah 5 peratus hanya di mana pembeli belum membuat apa-apa tuntutan di Mahkamah sungguhpun tempoh menyimpan telah berlalu seperti pembeli-pembeli di dalam senarai yang dikemukakan. Berikutan daripada itu, Mahkamah juga telah mengarahkan tiap-tiap pihak menanggung kos sendiri dan telah memberi defendan kebenaran merayu ke Mahkamah Agung.

Also found at [1990] 2 CLJ 771